TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN HỒNG NGỰ** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 41/2025/DS-ST
Ngày: 17-6-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HỒNG NGỰ, TỈNH ĐỒNG THÁP

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Lương Bằng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thanh Hải.

2. Bà Ngô Thị Lệ Nga.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Trần Thái Hưng - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý 187/2024/TLST-DS ngày 03 tháng 10 năm 2024, về tranh hợp đồng dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 98/2025/QĐXX-ST ngày 05 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T1, sinh ngày 01 tháng 01 năm 1966; Nơi cư trú: Ấp A, xã TP2, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T1 là ông Hồ Thanh H1, sinh ngày 09 tháng 12 năm 1983; Nơi cư trú: Khóm T1, thị trấn TTT, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp theo Hợp đồng ủy quyền ngày 28 tháng 6 năm 2024. Có mặt

2. Bị đơn: Ông Thi Công T2, sinh năm 1960; Nơi cư trú: Ấp A, xã TP2, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp. Có đơn xin vắng mặt

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Lử Văn L, sinh năm 1984; Nơi cư trú: Khóm T1, thị trấn TTT, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp. Có đơn xin vắng mặt

3.2. Bà Phạm Thị H2, sinh năm 1960; Vắng mặt

3.3. Anh Thi Hoàng G, sinh năm 1980; Vắng mặt

3.4. Chị Thi Thị Bé Th, sinh năm 1984; Vắng mặt

3.5. Chị Thi Thị Bé C, sinh năm 1989; Vắng mặt

3.6. Anh Thi Hậu G, sinh năm 1992; Vắng mặt

Cùng nơi cư trú: Ấp A, xã TP2, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 28 tháng 6 năm 2024 của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T1 và phần trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T1 là ông Hồ Thanh H1: Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp diện tích 100m^2, thuộc thửa số 38, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã TP2, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp, giữa ông Nguyễn Văn T1 với ông Thi Công T2 là do Ủy ban nhân dân huyện HN "Giao nền nhà tuyến dân cư lộ cải tiến ĐT 841 xã TP2" cho ông Thi Công T2, theo Quyết định số: 315/QĐ-UB ngày 28 tháng 01 năm 2004.

Ngày 18 tháng 11 năm 2010, ông Thi Công T2 làm "Tờ thỏa thuận mua bán nền nhà" cho ông Lử Văn L phần đất này với giá 70.000.000 đồng, sau khi ký giấy tờ xong, ông T2 giao nền nhà cho ông L quản lý, ông L giao cho ông T2 số tiền 50.000.000 đồng, còn lại 20.000.000 đồng ông L trả cho Nhà nước.

Ngày 08 tháng 02 năm 2013, ông Thi Công T2 và ông Lử Văn L làm "Tờ thỏa thuận mua bán nền nhà" cho ông Nguyễn Văn T1, chiều ngang 05m, chiều dài 20m, diện tích 100m^2, thuộc thửa số 38, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã TP2, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp, với giá 85.000.000 đồng, sau khi ký giấy tờ xong ông L giao nền nhà cho ông T1 quản lý, sử dụng, ông T1 giao cho ông L số tiền 85.000.000 đồng. Tại thời điểm mua bán nền nhà có ông Nguyễn Văn Ch là hộ

dân lân cận chứng kiến, biết sự việc.

Ngày 20 tháng 4 năm 2016, hộ ông Thi Công T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH02794, số phát hành CĐ 373158.

Quá trình sử dụng đất, ông Thi Công T2 sử dụng nền nhà từ năm 2004 đến năm 2010, từ năm 2010 đến năm 2013 đất nền nhà do ông Lử Văn L sử dụng, từ năm 2013 cho đến nay ông T1 là người quản lý, sử dụng đất; trên đất ông cất một căn nhà cấp bốn trong năm 2014 ở ổn định từ đó cho đến nay.

Ông T1 nhiều lần liên hệ với ông T2, yêu câu cầu ông T2 sang tên quyền sử dụng đất cho ông, đến nay đã hơn 11 năm vẫn không thực hiện sang tên quyền sử dụng đất cho ông đứng tên.

Nay ông T1 yêu cầu giải quyết nội dung sau:

- Yêu cầu công nhận "Tờ thỏa thuận mua bán nền nhà" ngày 8/2/2013 có hiệu lực pháp luật;

- Buộc hộ ông Thi Công T2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 100m^2, thuộc thửa số 38, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã TP2, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp sang cho ông Nguyễn Văn T1 đứng tên.

Bị đơn ông Thi Công T2 trình bày: Cách đây khoảng 20 năm, do ông không có chổ ở, nhà nước mới bán trả chậm cho ông 01 cái nền nhà ngang 05m, dài 20m, diện tích 100m^2 tại tuyến dân cư lộ cải tiến ĐT 841 xã TP2 với giá đất là 10.000.000 đồng, nhà 7.000.000 đồng. Khi Nhà nước bán, chỉ có mình ông, còn vợ, con ông đã bỏ đi trước đó mấy năm rồi, nhưng không biết trong sổ hộ khẩu lại còn tên vợ con ông. Đến năm 2010, thì ông bán cái nền này cho Lử Văn L nhưng không nhớ là bao nhiêu tiền, có làm giấy tay, ông L có đặt cọc mấy triệu không nhớ cụ thể, rồi ông L không mua nữa, ông trả lại cọc. Cách đây khoảng 10 năm, ông bán lại cho cháu ông là Nguyễn Văn T1 cái nền này với giá 85.000.000 đồng và giao cái nền và căn nhà cho Nguyễn Văn T1 ở từ đó cho đến nay. Sau đó Nguyễn Văn T1 giao tiền cho ông để trả cho Nhà nước rồi ông được cấp sổ đỏ vào năm 2016. Nay ông đồng ý chuyển nhượng phần cái nền diện tích 100m^2, thuộc thửa số 38, tờ bản đồ số 13, đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã TP2, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp sang cho ông Nguyễn Văn T1 đứng tên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lử Văn L trình bày: Nguyên vào

năm 2010, có người giới thiệu cho ông Thi Công T2 bán cho ông 01 cái nền nhà chiều ngang 5m, chiều dài 20m, diện tích 100m^2, thuộc thửa số 38, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã TP2, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp, với giá 70.000.000 đồng, sau khi ký giấy tờ xong, ông T2 giao nền nhà cho ông, ông đã trả đủ tiền cho ông T2 và cả hai có làm "Tờ thỏa thuận mua bán nền nhà" ngày 18 tháng 11 năm 2010. Đến năm 2013, do thấy cái nền nhà lu bu quá nên ông có bán lại cho ông Nguyễn Văn T1 với giá là 85.000.000 đồng, ông T1 giao cho ông đủ tiền rồi. Khi đó giữa ông, ông Thi Công T2, ông T1 có làm "Tờ thỏa thuận mua bán nền nhà" vào ngày ngày 8/2/2013. Nền nhà ông đã giao cho ông T1 rồi, hiện nay cái nền nhà này không có liên quan gì đến ông, việc ông T1 và ông T2 tranh chấp với nhau cũng không có liên quan gì đến ông.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Vào thời điểm ông Thi Công T2 chuyển nhượng phần diện tích đất cho ông Lử Văn L và sau đó là ông Nguyễn Văn T1 thì ông T2 chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, đồng thời ông T2 khi chuyển nhượng phần đất nêu trên không có các thành viên trong hộ ông T2 cùng ký tên vì ông T2 trình bày trước khi chuyển nhượng đất cho ông L và T1 thì vợ con ông đã bỏ đi, cho nên việc chuyển nhượng phần đất này làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà Phạm Thị H2, anh Thi Hoàng G, chị Thi Thị Bé Th, chị Thi Thị Bé C, anh Thi Hậu G, trong khi hiện nay những thành viên này không có mặt tại địa phương, nên việc niêm yết văn bản của Tòa án là chưa phù hợp, nên Viện kiểm sát không phát biểu về nội dung vụ án.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và lời phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng và quan hệ pháp luật:*

[1.1] Đây là vụ kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự theo quy định tại các khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về tố tụng: Theo Công văn số 1214 ngày 11 tháng 10 năm 2024 của Công an huyện Hồng Ngự xác định tại thời điểm hiện tại hộ ông Thi Công T2

không có sự thay đổi về hộ khẩu, nhân khẩu, cho nên địa chỉ cư trú của bà Phạm Thị H2, anh Thi Hoàng G, chị Thi Thị Bé Th, chị Thi Thị Bé C, anh Thi Hậu G vẫn tại địa chỉ ấp A, xã TP2, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp nên việc Tòa án tiến hành niêm yết tại địa chỉ nêu trên là phù hợp. Trong quá trình xét xử vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H2, anh Thi Hoàng G, chị Thi Thị Bé Th, chị Thi Thị Bé C, anh Thi Hậu G đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt không có lý do chính đáng và bị đơn ông Thi Công T2, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lử Văn L có đơn xin vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Phần diện tích đất tranh chấp trong vụ án đã được xem xét, thẩm định tại chỗ theo sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp số 10/SĐ.ĐĐ/VPĐKĐĐHHN2024 ngày 20 tháng 8 năm 2024 có diện tích 100m^2 thuộc thửa số 38, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã TP2, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Thi Công T2.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T1, bị đơn ông Thi Công T2 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lử Văn L đều thừa nhận vào ngày 18 tháng 11 năm 2010, ông Thi Công T2 làm "Tờ thỏa thuận mua bán nền nhà" cho ông Lử Văn L phần đất thuộc thửa số 38, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã TP2, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp, với giá 70.000.000 đồng, sau khi ký giấy tờ xong, ông T2 giao nền nhà cho ông L quản lý. Đến ngày ngày 08 tháng 02 năm 2013, ông Thi Công T2 và ông Lử Văn L làm "Tờ thỏa thuận mua bán nền nhà" lại cho ông Nguyễn Văn T1, tại thửa số 38, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã TP2, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp, với giá 85.000.000 đồng, sau khi ký giấy tờ xong ông L giao nền nhà cho ông T1 quản lý, sử dụng, ông giao cho ông L số tiền 85.000.000 đồng, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Tuy việc chuyển nhượng phần đất này giữa ông T1 và ông T2 chưa đảm bảo về mặt hình thức nhưng các bên đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ trong giao dịch, ông T1 đã nhận đất và sử dụng liên tục từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay, vì

vậy gaio dịch này có hiệu lực mà không bị vô hiệu. Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H2, anh Thi Hoàng G, chị Thi Thị Bé Th, chị Thi Thị Bé C, anh Thi Hậu G là những thành viên trong hộ ông Thi Công T2, nếu cho rằng quyền và lợi ích mình bị xâm phạm thì có quyền khởi kiện ông T2 để yêu cầu chia tài sản chung bằng một vụ kiện dân sự khác.

[3.2] Đối với "Tờ thỏa thuận mua bán nền nhà" ngày 18 tháng 11 năm 2010 giữa ông Thi Công T2 và ông Lử Văn L đã được giải quyết xong, không có tranh chấp, nên Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét.

[4] Từ những nhận định và phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng khác: Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ sơ đồ đất tranh chấp và định giá tổng cộng 2.153.290 đồng, nguyên đơn đồng ý chịu chi phí này và đã tạm ứng, chi xong.

[6] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định tại các Điều 144 và 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 91, 92, 144, 147, 157, 158, 227, 228 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 129, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự; Điều 95, Điều 99, Điều 105, điểm d khoản 2 của Điều 106, Điều 166, Điều 195, Điều 203 của Luật Đất đai; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T1.

1.1. Công nhận *"Tờ thỏa thuận mua bán nền nhà"* ngày 8/2/2013 giữa ông Thi Công T2, ông Lử Văn L và ông Nguyễn Văn T1 có hiệu lực pháp luật.

1.2. Buộc hộ ông Thi Công T2 (các thành viên trong hộ ông T2 gồm ông Thi Công T2, bà Phạm Thị H2, anh Thi Hoàng G, chị Thi Thị Bé Th, chị Thi Thị Bé C, anh Thi Hậu G) chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T1 phần diện tích 100m^2 (đất ở tại nông thôn) trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4 về M1, thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã TP2, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp.

Kèm theo sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp số 10/SĐ.ĐĐ/VPĐKĐĐHHN2024 ngày 20 tháng 8 năm 2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hồng Ngự và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật theo nội dung bản án đã tuyên.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Ông Thi Công T2 và bà Phạm Thị H2 được miễn toàn bộ án phí.

2.2. Anh Thi Hoàng G, chị Thi Thị Bé Th, chị Thi Thị Bé C, anh Thi Hậu G liên đới chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

2.3. Ông Nguyễn Văn T1 được nhận lại tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghì đồng) theo biên lai số 0006295 ngày 02 tháng 10 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hồng Ngự.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T1 đồng ý chịu số tiền 2.153.290 đồng (hai triệu một trăm năm mươi ba nghìn hai trăm chín mươi đồng), đã chi xong.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

5. Hướng dẫn thi hành án dân sự: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND huyện Hồng Ngự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Lương Bằng